



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº. ____ DE NOVEMBRO DE 2024.

Institui novo o Plano Diretor do Município de Mariana Pimentel, e revoga a Lei Municipal nº 498, de 24 de maio de 2007.

TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 1º A promoção do desenvolvimento no Município de Mariana Pimentel tem como princípio o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, nos termos da Lei Orgânica, garantindo:

I - a gestão democrática, por meio da participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, na execução e no acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

II - a promoção da qualidade de vida e do ambiente, reduzindo as desigualdades e a exclusão social;

III - a integração das ações públicas e privadas através de programas e projetos de atuação;

IV - o enriquecimento cultural da cidade pela diversificação, atratividade e competitividade;

V - o fortalecimento do papel do Poder Público na promoção de estratégias de financiamento que possibilitem o cumprimento dos planos, programas e projetos em condições de máxima eficiência;

VI - a articulação das estratégias de desenvolvimento da cidade no contexto regional;

VII - o fortalecimento da regulação pública sobre o solo urbano mediante a utilização de instrumentos redistributivos da renda urbana e da terra e controle sobre o uso e ocupação do espaço da cidade;

VIII - a integração horizontal entre os órgãos e Conselhos Municipais, promovendo a atuação coordenada no desenvolvimento e aplicação das estratégias e metas do Plano, programas e projetos.

IX - a defesa, a conservação e a preservação do meio ambiente;

X - a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda por meio do estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XI - a distribuição dos benefícios e encargos do processo de desenvolvimento da Cidade, inibindo a especulação imobiliária, os vazios urbanos e a excessiva concentração urbana;

XII - a recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XIII - a preservação dos sítios, das edificações e dos monumentos de valor histórico, artístico e cultural;

Art. 2º O Plano Diretor é o instrumento global e estratégico de implementação da política municipal de desenvolvimento econômico, social, urbano e ambiental do Município de Mariana Pimentel, integra o processo de planejamento e gestão municipal, sendo vinculado para todos os agentes públicos e privados, tendo por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções urbanas, econômicas, sociais e ambientais da cidade e da propriedade.

Parágrafo único. São partes integrante da presente Lei, os seguintes anexos:

I - Mapa de Perímetros Urbanos (Anexo I);

II - Mapa de Macrozoneamento (Anexo II);

III - Mapa de Zoneamento Rural (Anexo III);

IV - Mapa de Zoneamento Urbano (Anexo IV);

V - Sistema viário (Anexo V);

VI - Regime urbanístico, Parcelamento do solo, Quadro de usos e Benfeitorias (Anexo VI);

VII - Listagem das edificações de interesse histórico (Anexo VII);

VIII Mapa de áreas de preservação permanente urbanas (Anexo VIII);

IX - Mapa das Unidades Territoriais de Planejamento (Anexo IX).

Art. 3º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas nesta lei.



CAPÍTULO II - DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA

Art. 4º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição especial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres naturais;

i) a exposição da população a riscos de desastres.

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento.

XIX – garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados.

XX - promoção de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição dos espaços livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado, vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis que tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população.



TÍTULO II - DA VISÃO DE FUTURO E ESTRATÉGIAS DA POLÍTICA URBANA

Art. 5º O Plano Diretor do Município de Mariana Pimentel visa valorizar sua cultura, suas riquezas naturais e humanas na busca do desenvolvimento social, econômico e rural, preservando os ecossistemas nativos e recursos naturais, com qualidade do ambiente urbano, participação social e integração comunitária, sendo composto por de 05 (cinco) estratégias, integradas e de forma sistêmica, quais sejam:

- I - estratégias para desenvolvimento social;
- II- estratégias para meio ambiente e qualidade urbana;
- II - estratégias para uso e ocupação do solo;
- IV - estratégias para desenvolvimento econômico e rural;
- V - estratégias para mobilidade e transporte.

CAPÍTULO I - DAS ESTRATÉGIAS PARA DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Art. 6º O Município visa o desenvolvimento do cidadão a partir de espaços de participação social e integração comunitária, com atenção à valorização cultural, do patrimônio e às diferentes necessidades de idade, gênero, raça e classe social.

Art. 7º Constituem estratégias para desenvolvimento social:

- I - promover a equidade no acesso a equipamentos de esporte, cultura e lazer, tanto na área urbana quanto na rural, através da implantação de novos equipamentos em centralidades rurais e da qualificação dos equipamentos existentes;
- II - valorizar o patrimônio cultural e natural do município através de mecanismos de preservação;
- III - promover e fortalecer o desenvolvimento cidadão com base na ampliação das formas de participação da população no planejamento municipal;
- IV - promover moradia digna por meio de acesso à terra urbanizada, à regularização fundiária, à assistência técnica e à moradia na área urbana e rural;
- V - promover a regularização e/ou urbanização de áreas de transição urbano-rurais ocupadas.



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

CAPÍTULO II - DAS ESTRATÉGIAS PARA MEIO AMBIENTE E QUALIDADE URBANA

Art. 8º O município visa o ambiente urbano qualificado e que respeite os ecossistemas nativos e o patrimônio natural, com o uso racional e sustentável dos recursos e do ambiente construído.

Art. 9º Constituem estratégias para meio ambiente e qualidade urbanas:

I - garantir um ambiente urbano qualificado em termos de salubridade (saneamento ambiental), conforto térmico e ambiental (condições microclimáticas) e biodiversidade;

II - promover a preservação dos ecossistemas nativos de campos e florestas através do uso racional e sustentável dos recursos naturais e mitigar os riscos climáticos - em especial a estiagem;

III - preservar o patrimônio natural e paleobotânico do Município.

CAPÍTULO III - DAS ESTRATÉGIAS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 10. O Município visa a diversidade de usos, policentralidade urbana, valorização ao patrimônio cultural edificado e promoção de moradia digna.

Art. 11. Constituem a estratégia para uso e ocupação do solo:

I - promover um município multifuncional, diverso e com policentralidades rurais;

II - promover a consolidação de área urbana compacta e com qualidade urbana, garantida mediante acesso à terra urbanizada e regularizada e a espaços e equipamentos públicos de qualidade;

III - induzir o cumprimento da função social da propriedade urbana.



CAPÍTULO IV - DAS ESTRATÉGIAS PARA DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E RURAL

Art. 12. O Município visa ser atrativo para os que ali vivem e também para os que vêm de fora, a partir da integração regional e comunitária na criação de diversidade na produção econômica.

Art. 13. Constituem estratégias para desenvolvimento econômico e rural

I - prever usos compatíveis com a preservação da paisagem natural e do patrimônio cultural.

II - preservar o patrimônio natural e paleobotânico do Município;

III - prever usos compatíveis com a preservação da paisagem natural e do patrimônio cultural.

IV - promover o desenvolvimento econômico e rural por meio do fortalecimento da agricultura familiar, dos saberes locais, do cooperativismo e do associativismo;

CAPÍTULO V - DAS ESTRATÉGIAS PARA MOBILIDADE E TRANSPORTE

Art. 14. O Município visa promover o direito de ir e vir dos cidadãos e do transporte de bens e mercadorias, atento às questões sociais e de segurança viária.

Art. 15. Constituem estratégias para mobilidade e transporte:

I - promover a integração regional do município por meio de melhorias nos acessos à cidade;

II - promover acessibilidade universal aos serviços, equipamentos, áreas urbanas e espaços públicos e garantir a equidade no seu uso;

III - promover modais de transporte público e ativo visando reduzir as emissões de carbono.



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

TÍTULO III - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL CAPÍTULO I - DO PERÍMETRO URBANO

Art. 16. As áreas urbanas são aquelas dentro dos perímetros urbanos do Centro e de Potreiro Grande.

Parágrafo único. As áreas rurais são todas as demais áreas do município.

Art. 17. O perímetro urbano central inicia-se no P1 de onde segue para norte contornando o arroio até o P2, de onde segue em linhas retas conectando os pontos P4, P5, P6, P7. Do P7 ao P8, segue a uma distância constante de 50m a partir do eixo da via. Do P8, segue em linhas retas conectando os pontos sucessivamente até o P24, que se conecta com P1 para fechar o polígono.

Art. 18. O Perímetro urbano de Potreiro Grande inicia-se em P1, de onde traça uma linha reta até P2, de onde segue sempre acompanhando o eixo da RS-711 a uma distância de 50m até P3, de onde segue em linha reta até P4. De P4 a P5 segue acompanhando o arroio. De P5 conecta-se em linha reta a P6 e P7. De P7 a P8 segue acompanhando o eixo da via a uma distância de 50m. De P8 segue conectando os pontos em linhas retas os pontos P9, P10, P11 e P12, de onde segue acompanhando o eixo da estrada (a uma distância de 50m) até P13, de onde segue conectando os pontos 13 a 33 em linhas retas. Do P33 ao P34. Do ponto 34 ao 35 segue acompanhando o curso do arroio. Segue conectando em linhas retas os pontos 35, 36, 37, 38 e 39. Do P39, segue acompanhando o eixo da estrada a uma distância de 50m até P40; segue conectando em linhas retas os pontos P40 até P69. Do P69 ao P70 segue acompanhando o eixo da estrada a uma distância de 50m. O P70 conecta-se em linha reta ao P1, fechando o polígono.

CAPÍTULO II - DO MACROZONEAMENTO

Art. 19. O macrozoneamento está no Anexo II - Mapa de Macrozoneamento, bem como as coordenadas geográficas para localização dos pontos de referência.

SEÇÃO I - MACROZONA URBANA CENTRAL

Art. 20. A Macrozona Urbana Central está delimitada conforme o perímetro urbano do Centro, possui as seguintes características:



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

I - presença de edificações residenciais, comerciais, institucionais, mistas e de prestação de serviços;

II - presença de infraestrutura e serviços urbanos;

II - sistema viário consolidado;

III - morfologia urbana organizada em quadras e lotes predominantemente edificados.

IV - concentração de comércio, equipamentos públicos e institucionais;

V - média densidade populacional.

Art. 21. Constituem objetivos da Macrozona Urbana Central

I - promover forma urbana compacta, prevendo o adensamento responsável dos vazios urbanos;

II - requalificar, recuperar e/ou preservar o patrimônio histórico do Município;

III - incentivar deslocamentos por modais ativos (a pé e bicicleta);

IV - promover benfeitorias ao ambiente urbano mediante acréscimo de índices construtivos.

SEÇÃO II - MACROZONA URBANA POTREIRO GRANDE

Art. 22. A Macrozona Urbana Potreiro Grande está delimitada conforme o perímetro urbano do Potreiro Grande e, possui as seguintes características:

I - presença de edificações residenciais, comerciais, institucionais, mistas e de prestação de serviços.

II - presença de infraestrutura e serviços urbanos.

III - morfologia urbana organizada sem conformação de quadras, com lotes de grandes dimensões.

IV - baixa densidade populacional.

Art. 23. Constituem objetivos da Macrozona Urbana Potreiro Grande:

I - reconhecer o caráter de núcleo urbanizado;

II - possibilitar a regularização dos aglomerados construtivos existentes;

III - possibilitar usos residenciais, turísticos, de lazer e atividades compatíveis com o desenvolvimento da produção primária.



SEÇÃO III - MACROZONA DA BIODIVERSIDADE

Art. 24. A Macrozona da Biodiversidade inicia sua delimitação a partir do ponto 1 até o ponto 8 acompanhando o limite da MZ Rural Tipo 1. Do ponto 8, contornando o limite municipal sentido sul até o ponto 9. Do ponto 9, acompanhando a estrada passando pelos pontos 10, 11, 12 e 13. Do ponto 13, em linha reta conectando sucessivamente os pontos 14, 15, 16 e 17. Do ponto 17, contornando o Perímetro Urbano do Centro até o ponto 18. Do ponto 18, ir acompanhando as estradas a uma distância de 150m, passando pelos pontos 19, 20, 21, 22, 23 e 24. Do ponto 24, acompanhar o limite municipal sentido norte até o ponto 1.

Art. 25. A Macrozona da Biodiversidade possui as seguintes características:

- I - área com características rurais;
- II - áreas Prioritárias para Conservação da Biodiversidade 2018 (MMA): prioridade de ação extremamente alta e importância biológica muito alta;
- III - aumento das atividades de silvicultura na última década;
- IV - presença de áreas de interesse ambiental e paleobotânico;
- V - densidade habitacional baixa.

Art. 26. Constituem objetivos da Macrozona da Biodiversidade:

- I - promover a criação de corredores ecológicos para conexão de fauna e flora;
- II - recuperar áreas de vegetação nativa (mata atlântica e pampa).

SEÇÃO IV - MACROZONA RURAL TIPO 1

Art. 27. A Macrozona Rural Tipo 1 inicia sua delimitação a partir do ponto 1, acompanhando a estrada passando pelos pontos 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8. Do ponto 8, retorna ao ponto 1 contornando o limite municipal a norte.

Art. 28. A Macrozona Rural Tipo 1 possui as seguintes características

- I - área com características rurais.
- II - presença de grandes maciços de silvicultura.
- III - presença de áreas de interesse ambiental para o bioma Pampa.
- IV - densidade habitacional baixa.



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

Art. 29. Constituem objetivos da Macrozona Rural Tipo I:

- I - reconhecer a importância econômica das atividades agropecuárias;
- II - recuperar áreas de vegetação nativa (mata atlântica e pampa).

SEÇÃO IV - MACROZONA RURAL TIPO 2

Art. 30. A Macrozona Rural Tipo 2 inicia sua delimitação do ponto 9 ao ponto 24 acompanhando o limite da MZ da Biodiversidade e contornando a sul o perímetro urbano do Centro. Do ponto 24 ao ponto 9, contornando o limite municipal a sul. Exclui-se da área da macrozona o perímetro urbano de Potreiro Grande.

Art. 31. A Macrozona Rural Tipo 2 possui as seguintes características

- I - área com características rurais.
- II - glebas de médias dimensões.
- III - atividades de agropecuária e lavoura.
- IV - baixa densidade populacional.
- V - principal acesso do Município.
- VI - produção agropecuária e familiar;
- VII - escoamento da produção municipal (acesso à BR-116);
- VIII - turismo agroecológico (cascatas, patrimônio natural).

Art. 32. Constituem objetivos da Macrozona Rural Tipo 2:

- I - promover uso rural, destinado principalmente à produção primária de alto valor agregado, em consonância a preservação ambiental.
- II - prever usos compatíveis com a preservação da paisagem natural e do patrimônio cultural.

CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO RURAL

Art. 33. O zoneamento rural consiste no Anexo III - Mapa de Zoneamento Rural, onde constam as coordenadas geográficas para os pontos de referência.



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

SEÇÃO I - ZONA RURAL NORTE (ZRN)

Art. 34. A delimitação do Zoneamento Rural Norte coincidente com a Macrozona Rural Tipo 1.

Art. 35. O Zoneamento Rural Norte possui as seguintes características:

I - áreas de uso rural, destinadas principalmente à produção primária de alto valor agregado, em consonância a preservação ambiental;

II - áreas com maior predominância de campo nativo (característico do bioma pampa).

Art. 36. Constituem objetivos do Zoneamento Rural Norte:

I - permitir atividades da Extração Vegetal e da Silvicultura, desde que respeitando as áreas previstas pelo Zoneamento Ambiental da Silvicultura do RS e aliada à preservação de APP e remanescentes de campo e vegetação nativos;

II - prever a elaboração de Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE.

SEÇÃO II - ZONA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL (ZPPN)

Art. 37. A Zona De Proteção Do Patrimônio Natural está delimitada aos polígonos do Morro do Papaléo, do Cerro Negro e da RPPN,

Art. 38. A Zona De Proteção Do Patrimônio Natural possui como características áreas com alto grau de importância para o patrimônio natural do Município, incluindo o Sítio Paleobotânico do Morro do Papaléo o Cerro Negro e a RPPN;

Art. 39. Constituem objetivos da Zona De Proteção Do Patrimônio Natural a preservação do patrimônio natural e paleobotânico do Município, vetando atividades de uso rural como agricultura e silvicultura.



SEÇÃO III - ZONA DE PRESERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE (ZPB)

Art. 40. A Zona De Preservação Da Biodiversidade está delimitada à metade leste da Macrozona da Biodiversidade, excluindo-se as áreas das Zonas de Corredor Rural e de Proteção do Patrimônio Natural (Cerro Negro).

Art. 41. A Zona De Preservação Da Biodiversidade possui as seguintes características:

I - parte da Macrozona da Biodiversidade que coincide com a Bacia do Rio Guaíba, na qual o estoque de área para silvicultura está esgotado conforme Zoneamento Ambiental da Silvicultura do RS;

II - propriedades rurais de pequeno e médio porte;

Art. 42. Constituem objetivos da Zona De Preservação Da Biodiversidade

I - incentivar agricultura familiar em consonância com a preservação e restauração de áreas de preservação permanente;

II - prever usos compatíveis com a preservação da paisagem natural e do patrimônio cultural;

III - prever estratégias de restauração das áreas de APPs, com o plantio de árvores nativas e a promoção de atividades de Educação Ambiental nas escolas que atendem à região;

IV - proibir / Desestimular atividades da Extração Vegetal e da Silvicultura em larga escala.

SEÇÃO VI - ZONA DE USO SUSTENTÁVEL (ZUS)

Art. 43. A Zona De Uso Sustentável está delimitada à Metade oeste da Macrozona da Biodiversidade, excluindo-se as áreas das Zonas de Corredor Rural e de Proteção do Patrimônio Natural (Morro do Papaléo e RPPN).

Art. 44. A Zona De Uso Sustentável possui as seguintes características

I - áreas com propriedades rurais de pequeno, médio e grande porte;

II - presença de silvicultura, com acréscimo de área para a atividade registrada na última década;

III - presença de pontos turísticos como Pedra Equilibrada e Cachoeira do Português.



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

Art. 45. Constituem objetivos da Zona De Uso Sustentável:

- I - incentivar agricultura familiar em consonância com a preservação da biodiversidade;
- II - incentivar a restauração de áreas de preservação permanente;
- III - prever usos compatíveis com a preservação da paisagem natural e do patrimônio cultural;
- IV - prever estratégias de incentivo ao turismo ecológico.

SEÇÃO V - CORREDOR RURAL (CR)

Art. 46. O Corredor Rural é delimitado à faixa de 150m a partir do eixo da rodovia, para os dois lados, a partir das estradas assinaladas no mapa.

Art. 47. O Corredor Rural possui as seguintes características:

- I - entorno das estradas de acessos secundários do Município;
- II - área de 150m a partir do eixo das estradas e rodovias;
- III - áreas de uso de agricultura familiar em consonância com a preservação e restauração de apps;
- III - presença da Escola Dom Pedro II, que atende à zona rural do município;

Art. 48. Constituem objetivos do Corredor Rural:

- I - restaurar áreas de APPs, com o plantio de árvores nativas;
- II- promover utilização compatível com a preservação da paisagem natural e do patrimônio cultural, podendo incluir pequenos comércios e serviços relacionados ao turismo, turismo ecológico e às atividades de pesquisa ambiental;
- III - restringir atividades da Extração Vegetal e da Silvicultura.

SEÇÃO VI - ZONA RURAL DIVERSIFICADA (ZRD)

Art. 49. A Zona Rural Diversificada coincide com a delimitação da Macrozona Rural tipo 2, excluindo as áreas pertencentes ao Corredor de Uso Diversificado.



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

Art. 50. A Zona Rural Diversificada possui as seguintes características:

I - parte da Macrozona da Biodiversidade que coincide com a Bacia do Rio Guaíba, na qual o estoque de área para silvicultura está esgotado conforme Zoneamento Ambiental da Silvicultura do RS;

II - áreas com maior predominância de floresta nativa (característica do bioma mata atlântica);

III - área com maior concentração de propriedades registradas no Cadastro Rural;

IV - glebas de dimensões menores;

Art. 51. Constituem objetivos da A Zona Rural Diversificada:

I - promover uso rural, destinado principalmente à produção primária de alto valor agregado, em consonância com a preservação ambiental;

II - promover a restauração das áreas de APPs.

SEÇÃO VII - CORREDOR DE USO DIVERSIFICADO (CUD)

Art. 52. O Corredor de Uso Diversificado está delimitado à faixa de 150m a partir do eixo da rodovia ERS-711, para os dois lados.

Art. 53. O Corredor de Uso Diversificado possui as seguintes características:

I - principal eixo de acesso do Município, via ERS-711;

II - área de 150m a partir do eixo da rodovia ERS-711;

III - rota de entrada e saída de insumos e escoamento de produção da cidade;

IV - revisão de projeto de pavimentação;

Art. 54. Constituem objetivos do Corredor de Uso Diversificado:

I - prever atividades e de usos de modo a integrar atividades urbanas e rurais, priorizando a preservação ambiental;

II - incentivar a instalação e o fortalecimento de atividades vinculadas à agricultura familiar;

III - permitir a instalação de pavilhões de logística de pequeno porte, e agroindústrias de pequeno porte.



CAPÍTULO IV - DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 55. A delimitação das zonas urbanas está no Anexo IV - Mapa de Zoneamento Urbano.

SEÇÃO I - ZONA CENTRAL – ZC

Art. 56. a Zona Central possui as seguintes características:

- I - lotes com frente para vias estruturantes do sistema viário;
- II - concentração de comércio e serviços;
- III - potencial de adensamento construtivo devido ao sistema viário e acessibilidade.
- IV - área com maior densidade construtiva do centro, juntamente com a Zona Histórica.

Art. 57. Constituem objetivos da Zona Central:

- I - reconhecer área mais central e consolidada, com tendência a crescer mais do que as bordas;
- II - possibilitar adensamento construtivo;
- III - incentivar uso comercial para fortalecer a centralidade comercial e de serviços, ao mesmo tempo;
- IV - aliviar a pressão sobre a zona histórica.

SEÇÃO II - ZONA HISTÓRICA – ZH

Art. 58. A Zona História possui as seguintes características

- I - núcleo com presença de edificações históricas;
- II - presença de comércio e serviços;
- III - área com maior densidade construtiva do centro, juntamente com a Zona Central.

Art. 59. Constituem objetivos da Zona História:

- I - reconhecer área central com presença de edificações históricas;
- II - incentivar a preservação do patrimônio material do município;
- III - preservar características de ambiência e paisagem urbanas.



SEÇÃO III - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Art. 60. A Zona Especial de Interesse Social possui como características áreas localizadas dentro do perímetro urbano, dotadas de infraestrutura ou com possibilidade de implantação de infraestrutura e com acesso a equipamentos e serviços em distância preferencialmente inferior a 1 km.

Art. 61. Constituem objetivos da Zona Especial de Interesse Social:

- I - destinar área para implementação de Habitação de Interesse Social – HIS.
- II - vincular uso habitacional de interesse social de pelo menos 80% da área do terreno (para loteamentos) ou ao potencial construtivo (para projetos de edificações).
- III - reconhecer áreas com início de ocupação com características precárias.

SEÇÃO IV - ZONA DE TRANSIÇÃO – ZT

Art. 62. A Zona de Transição possui as seguintes características:

- I - regiões com baixa densidade construtiva;
- II - solo parcelado segundo parâmetros de área urbana, com presença de infraestrutura urbana consolidada, mas baixa consolidação construtiva;
- III - presença de áreas parceladas desocupadas (lotes vazios).

Art. 63. Constituem objetivos da Zona de Transição:

- I - reconhecer o caráter de baixa densidade;
- II - manter caráter de uso misto predominantemente residencial unifamiliar.

SEÇÃO V - ZONA INSTITUCIONAL – ZI

Art. 64. A Zona Institucional possui as seguintes características

- I - área de equipamentos públicos existentes;
- II - espaços públicos (praças) existentes.

Art. 65. Constituem objetivos da Zona Institucional:

- I - reconhecer e manter as áreas destinadas a equipamentos públicos.



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

II - garantir espaço para a convivência social em espaços públicos, entre todos os segmentos da sociedade, compreendidas as diversidades sociais e etárias.

SEÇÃO VI - ZONA RAREFEITA – ZR

Art. 66. A Zona Rarefeita possui as seguintes características:

- I - área integrante do perímetro urbano, dotada de infraestrutura;
- II - apresenta glebas não parceladas propensas à ocupação urbana e que possuem interface com a área já urbanizada;
- III - presença de atributos naturais preservados, como maciços de vegetação e cursos d'água;
- IV - essas características ocorrem também no perímetro urbano de Potreiro Grande.

Art. 67. Constituem objetivos da Zona Rarefeita:

- I - reconhecer o caráter de interface entre zona urbana e zona rural, com lotes de maiores dimensões e uso predominantemente residencial de baixa densidade;
- II - preservar os recursos naturais remanescentes no perímetro urbano;
- III - preservar ambiência urbana de interface natural.

SEÇÃO VII - ZONA VERDE – ZV

Art. 68. A Zona Verde possui as seguintes características:

- I - áreas verdes, caracterizadas pela presença de maciços de vegetação remanescente;
- II - áreas não parceladas e/ou não edificadas dentro do perímetro urbano;
- III - essas características ocorrem também no perímetro urbano de Potreiro Grande.

Art. 69. Constituem objetivos da Zona Verde:

- I - preservar a cobertura vegetal remanescente no perímetro urbano;
- II - proteger os recursos hídricos e a cobertura do solo;
- III - proporcionar contato com áreas verdes preservadas, contribuindo para a qualidade do ar e biofilia no ambiente urbano.



TÍTULO IV - DA ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO CAPÍTULO I - DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 70. As diretrizes e definições de sistema viário para o Município de Mariana Pimentel/RS dividem-se em:

I - Sistema Viário Municipal, englobando as estradas de acesso e estradas vicinais;

II - Sistema Viário Urbano – Centro;

III - Sistema Viário Urbano – Potreiro Grande, englobando as vias urbanas dos dois perímetros urbanos do Município.

Parágrafo único. Foram definidos perfis viários para cada categoria de via, que deverão ser atendidos em projetos de pavimentação ou requalificação viária.

SEÇÃO I - HIERARQUIA VIÁRIA MUNICIPAL

Art. 71. Estrada principal é representada pela RS-711 em seus trechos não integrantes das zonas urbanas, configura o principal acesso da cidade e o maior fluxo no município, e deve estar equipada com acostamento.

Art. 72. As estradas municipais devem observar a Lei Municipal nº 52/1993.

I - a estrada que compreende o trecho entre Potreiro Grande e Centro principal deve estar equipada com ciclovia bidirecional segregada.

II - as estradas vicinais, em casos de pavimentação, devem ser equipadas com passeio público em, no mínimo, um dos lados da via, que também poderá ser utilizado como ciclovia.

SEÇÃO II - HIERARQUIA VIÁRIA URBANA

Art. 73. As vias estruturais são as que possuem maior fluxo de veículos dentro do perímetro urbano, por conectarem os trechos de estradas.

Parágrafo único. Prevê-se pista de rolamento bidirecional de no mínimo 3,5m e passeio público com arborização.



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

Art. 74. As vias estruturais com ciclovia são os trechos indicados em mapa de sistema viário devem estar equipados com ciclovia bidirecional segregada.

Art. 75. As vias estruturais especiais são as vias que apresentam interesse histórico e paisagístico, indicadas para realização de projeto de requalificação urbana para valorização do centro histórico.

§ 1º Aplica-se à Rua Montauri, no trecho entre a Rua Daltro Filho e a Rua José Evaristo.

§ 2º Devem ser implementadas medidas de moderação de tráfego, com adição de elementos paisagísticos como vegetação e mobiliário urbano.

Art. 76. As vias conectoras, responsáveis por fazerem a transição das vias de maior fluxo para as de menor fluxo, a previsão é de que sempre sejam oferecidas ciclovias ou ciclofaixas bidirecionais, pista de rolamento bidirecional simples de no mínimo 3,5m, arborização, passeio público e, em alguns casos, canteiro central.

Art. 77. As vias conectoras com ciclovias correspondem aos trechos indicados em mapa de sistema viário devem estar equipados com ciclovia bidirecional segregada ou ciclofaixa, a depender da caixa viária disponível.

Art. 78. As vias locais preveem vagas de estacionamento ao longo de toda a caixa viária que oferecer dimensionamento adequado.

Parágrafo único. Devem oferecer faixa de rolamento bidirecional simples de no mínimo 2,7m, com arborização e passeio público.

Art. 79. As vias locais com ciclovia correspondem aos trechos indicados em mapa de sistema viário devem estar equipados com ciclovia bidirecional segregada ou ciclofaixa, a depender da caixa viária disponível.



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

Art. 80. As vias especiais são as vias que apresentam interesse histórico e paisagístico, indicadas para realização de projeto de requalificação urbana para valorização do centro histórico.

I - a Rua Conceição, em frente a Paróquia Nossa Senhora do Rosário, deve receber um perfil que contenha um boulevard central, faixas de rolamento minimizadas e passeio arborizado.

II - o projeto da via deverá prever área de estacionamento oblíquo próximo à esquina com a R. Montauri, com um máximo de 5 vagas preferenciais.

Parágrafo único. Devem ser preservados os calçamentos originais em pedra, com adição de elementos paisagísticos como vegetação, mobiliário urbano e medidas de moderação de tráfego.

Art. 81. Vias peatonais correspondem a vias de acesso exclusivamente de pedestres, que cruzam o quarteirão da Prefeitura.

CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 82. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas integrantes dos perímetros urbanos Centro (sede) e Potreiro Grande.

Parágrafo único. Os parâmetros de parcelamento do solo urbano constam no Anexo VI - Quadro Resumo.

Art. 83. Os imóveis urbanos cujas áreas superarem as áreas máximas definidas para a zona deverão passar por procedimento de parcelamento do solo urbano, de modo a adequarem-se aos parâmetros definidos. Considera-se, para tanto, uma tolerância de 20% (vinte por cento) em relação à área máxima para lotes já consolidados.

TÍTULO V - DO USO E OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO CAPÍTULO I - DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 84. Os parâmetros de regime urbanístico constam no Anexo VI - Quadro Resumo.

Parágrafo único. Para fins de definição de parâmetros, serão utilizados os seguintes conceitos:



PARÂMETROS DO REGIME URBANÍSTICO	
Índice de Aproveitamento IA	Índice que deve ser multiplicado pela área total do lote para se obter a área total de edificação permitida. O Plano Diretor Participativo de Mariana Pimentel apresenta 3 modalidades de IA: mínimo, básico e máximo.
IA Mínimo	Define a área mínima a construir no lote, a ser adotado como critério para a aplicação de instrumentos de indução do cumprimento da função social da propriedade.
IA Básico	Define a área básica a construir no lote, em regime normal, ou seja, sem considerar a contrapartida de benfeitorias urbanas.
IA Máximo	Define a área máxima a construir no lote, através de execução de benfeitorias urbanas (definidas por Zona) e/ou por recebimento de índice via Transferência do Direito de Construir (TDC).
Taxa de Ocupação – TO	Proporção de terreno que pode ser ocupado com a projeção da edificação no solo.
Altura máxima	Medida vertical máxima permitida. Considerada desde o nível do passeio (nível zero) até o topo da laje do último pavimento.
Recuo frontal	Medida que deve ser mantida sem construções entre o limite frontal (frente) do lote e o começo da edificação.

Art. 85. Os parâmetros de uso e ocupação do solo urbano aplicam-se conforme delimitação das zonas urbanas. No caso de imóveis com a incidência de mais de uma zona, deverão ser atendidas as seguintes disposições:

I - quando se tratar de imóvel com mais de um zoneamento, prevalece o zoneamento de maior incidência, em área, no imóvel.

II - quando se tratar de imóvel com mais de um zoneamento, sendo pelo menos uma delas classificada como Zona Verde – ZV, os limites desta devem ser respeitados em sua totalidade.

III - quando se tratar de terreno com duas frentes (como é o caso de alguns terrenos localizados na Zona Histórica), os mesmos devem respeitar as definições de alinhamento da Zona que incidem sobre os demais lotes da mesma face da quadra.



Art. 86. As benfeitorias servirão como incentivos para que empreendimento contemplem soluções ou mecanismos que agreguem mais qualidade ao ambiente urbano.

Parágrafo único. O incentivo faz com que o processo de produção e transformação do espaço urbano seja acompanhado de medidas que busquem mitigar parte dos impactos causados pela urbanização e pelo adensamento.

CAPÍTULO II - DOS USOS E ATIVIDADES

Art. 87. A definição de usos e atividades tem como objetivo cumprir as estratégias de ordenamento territorial previstas no Macrozoneamento e Zoneamento urbano e rural, direcionando a instalação de atividades em conformidade com o desenvolvimento sustentável, minimizando os conflitos entre usos e atividades. São adotados os seguintes conceitos:

DEFINIÇÃO DE USOS E ATIVIDADES		
USO	DEFINIÇÃO	EXEMPLOS
Residencial	Atividades destinadas à moradia e habitação permanente ou de temporada, podendo incluir atividades de produção rural de pequena escala vinculadas à habitação.	Residências unifamiliares isoladas, residências geminadas, residenciais coletivos, residenciais multifamiliares, quintal com horta.
Comercial e Serviços	Atividades de comércio varejista e atacadista, bem como de prestação de serviços, podendo incluir atividades de produção rural de pequena escala vinculadas à atividade principal.	Mercados, lojas, armazéns, oficinas mecânicas, garagens, hotéis, pensionatos, motéis, bares, lancherias, restaurantes, etc.
Equipamentos públicos e comunitários	Equipamentos e edifícios públicos de uso administrativo, institucional e de atendimento ao público em geral, bem como equipamentos privados de uso comunitário.	Escolas, postos de saúde, centros de assistência social, associações de moradores, CTGs, etc.



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

Indústria inócua	Atividades industriais que não causem incômodo e nem impacto significativo ao ambiente, à vizinhança e à infra-estrutura urbana, com área preferencialmente inferior a 300m ² .	Confecções, indústria de produtos caseiros, microcervejarias, cantinas de vinhos, etc.
Indústria de interferência ambiental	Atividades industriais que têm potencial de causar impacto significativo ao ambiente, à vizinhança e à infra-estrutura urbana (como geração de resíduos sólidos, de poluição, de ruído, de aumento de tráfego, etc.)	Depósitos e pavilhões industriais, indústria de base tecnológica, transporte de carga, comércio e postos de abastecimento de combustível e de gás.
Produção rural tipo 1	Atividades de agricultura, pecuária, extração e a exploração vegetal e animal (exceto silvicultura).	Lavouras, fazendas, hortas, etc.
Produção rural tipo 2	Atividades de exploração de florestas plantadas (silvicultura) e dos recursos vegetais naturais (extrativismo vegetal).	Florestas plantadas.
Rural complementar	Atividades de transformação de produtos agrícolas ou pecuários feita pelo próprio agricultor ou criador, comercialização de produtos rurais, armazéns e comércios de produção familiar, turismo e hotelaria da agricultura familiar e de propriedades rurais.	Depósitos e pavilhões vinculados à produção rural, sítios de lazer voltado ao público, hotéis-fazenda, fruteiras, agropecuárias, armazéns.
Áreas públicas e de lazer	Áreas destinadas ao uso público e a atividades de entretenimento e diversão, podendo incluir atividades de produção rural de pequena escala de caráter público/comunitário	Parques, praças e hortas urbanas.



CAPÍTULO III - DA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

Art. 88. As edificações de interesse histórico estão identificadas no Anexo VII.

Art. 89. Consistem em critérios de preservação para edificações de interesse histórico:

I - obrigatoriamente, a preservação da volumetria, dos elementos de fachada e dos telhados;

II - quando tecnicamente viável, a restauração das vedações, aberturas originais e acabamentos internos e externos;

III - dispensado de preservação, as divisões internas.

Art. 90. Consistem em estratégias de preservação do Patrimônio Histórico:

I - zoneamento: O zoneamento urbano prevê, para o entorno das edificações listadas, normas de uso e ocupação do solo compatíveis com a preservação da ambiência urbana e valorização do patrimônio remanescente no centro da cidade.

II - vias Especiais: As vias categorizadas como vias especiais no sistema de hierarquia viária são aquelas de interesse histórico e paisagístico, indicadas para a realização de projetos de requalificação urbana de modo a valorizar o centro histórico.

III - transferência Do Direito De Construir (Lei específica): As edificações listadas estão aptas a exercer, em outro lote urbano, o potencial construtivo excedente, em função da preservação do imóvel de interesse histórico.

IV - isenção de IPTU, as edificações listadas estão aptas para receber isenção de IPTU mediante as seguintes contrapartidas:

a) destinar uso compatível com o regime de usos e atividades para a zona na qual a edificação se enquadra;

b) manter a edificação com suas características arquitetônicas preservadas (conforme critérios previamente listados);

c) mantendo as condições de habitabilidade e salubridade necessárias para o desenvolvimento da atividade;

d) a inclusão de novas edificações na lista de bens históricos do Município pode ser feita mediante apresentação de comprovação de interesse histórico e/ou análise do arquiteto da Prefeitura.

V - assistência técnica, através de lei específica, os proprietários dos imóveis listados podem solicitar à Secretaria de Planejamento a assessoria técnica para realização de projeto e obra de restauro e preservação.



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

VI - desapropriação, através de lei específica, os imóveis listados que não atenderem aos critérios de preservação e/ou de uso (conforme critérios previamente listados) poderão ser desapropriados.

CAPÍTULO IV - DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 91. Consideram-se APP as faixas marginais de curso d'água natural perene e intermitente em largura mínima de 30 metros, para os cursos d'água de menos de 10 metros de largura.

Parágrafo único. Nas situações em que as edificações pré-existentes a este plano estejam parcialmente ou integralmente dentro de APP, o poder público poderá, em conjunto com o proprietário, definir a possibilidade de regularização fundiária via Reurb.

CAPÍTULO V - DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 92. A implantação, nas Zona Central e na Zona Histórica, de empreendimentos comerciais, deve observar as seguintes orientações quanto a áreas de estacionamento e carga e descarga:

I - empreendimentos de grande porte (do tipo supermercado, hipermercado, agropecuária, materiais de construção) e/ou outros que prevejam carga e descarga de bens adquiridos:

- a) obrigatória a destinação de área para estacionamento dentro do lote, em número suficiente para atender a demanda do respectivo empreendimento;
- b) obrigatória a destinação de área para carga e descarga dentro do lote;
- c) a área para estacionamento deve ser implementada preferencialmente nos fundos do lote, conforme previsto na seção Sistema de Benfeitorias.

II - empreendimentos de médio e pequeno porte e/ou que não prevejam carga e descarga de bens adquiridos:

- a) não é obrigatória a destinação de área para estacionamento;
- b) caso seja destinada área para estacionamento, esta deve ser implementada preferencialmente nos fundos do lote, conforme previsto na seção Sistema de Benfeitorias.

Parágrafo único. Todos os empreendimentos que tiverem a necessidade de implantação de garagens e estacionamentos deverão contemplar a instalação de bicicletários e de vaga preferencial.



TÍTULO VI - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA CAPÍTULO I - FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 93. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Art. 94. Para lotes da Zona Central, Zona Histórica e Zona Especial de Interesse Social, considera-se que o imóvel cumpre a função social da propriedade quando atende, simultaneamente, aos seguintes critérios:

- I – solo parcelado conforme áreas máximas e mínimas previstas para a zona;
- II – atingimento do índice de aproveitamento mínimo;
- III – destino e uso compatível à zona.

Art. 95. Para lotes das demais zonas urbanas (Zona de Transição e Zona Rarefeita) considera-se que o imóvel cumpre a função social da propriedade quando atende simultaneamente aos critérios dos incisos I e II:

I – solo parcelado conforme áreas máximas e mínimas previstas para a zona, quando aplicável;

II - atendimento de pelo menos um dos seguintes critérios:

- a) possuir área edificada no lote;
- b) ou utilizar do lote como área de cultivo de alimentos (horta, pomar, etc.);
- c) ou utilizar do lote como área de lazer contígua à edificação principal em lote

vizinho.

Art. 96. Os imóveis urbanos que não atenderem aos critérios listados acima serão considerados solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, sendo assim passíveis de aplicação dos instrumentos da política urbana indutores da função social da propriedade.

CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 97. O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios é um instrumento indutor do cumprimento da função social da propriedade em zona urbana, a ser



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

aplicado em imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados (conforme critérios descritos no capítulo anterior).

Art. 98. Os imóveis passíveis de aplicação do instrumento serão notificados e passarão pelos seguintes procedimentos:

I - para imóveis não utilizados, em até um ano, destinar uso compatível com o zoneamento do Plano Diretor;

II - para imóveis não edificados e/ou subutilizados, em até um ano, a partir da notificação, protocolar o projeto de parcelamento, edificação ou reforma, no órgão municipal competente; e em até dois anos, a partir da aprovação do projeto, iniciar as obras do empreendimento.

CAPÍTULO III - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 99. O IPTU Progressivo no tempo é um instrumento indutor do cumprimento da função social da propriedade em zona urbana, a ser aplicado após a aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.

Art. 100. Caso os proprietários dos imóveis urbanos notificados para aplicação do instrumento de Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios – PEUC não cumpram as obrigações nos prazos estabelecidos, serão aplicadas alíquotas progressivas de IPTU majoradas anualmente pelo prazo de cinco anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

Art. 101. O Município manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se o imóvel atenda à função social da propriedade urbana. Se, após a aplicação do IPTU progressivo no tempo, o proprietário cumpre sua obrigação, cessa a cobrança a partir do próximo exercício (ano).

Art. 102. Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes aos imóveis notificados para fins de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

Art. 103. Os imóveis sujeitos a IPTU progressivo no tempo são elegíveis a desapropriação por interesse público.

CAPÍTULO IV - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 104. A desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública é um instrumento indutor do cumprimento da função social da propriedade e da preservação do patrimônio material em zona urbana, a ser aplicado em imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados, após a aplicação do instrumento de IPTU Progressivo.

Art. 105. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública resgatáveis em até dez anos.

CAPÍTULO V - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 106. A transferência do direito de construir – TDC se trata de um instrumento que consiste na permissão dada ao proprietário de um imóvel urbano para transferir seu potencial construtivo não utilizado a outro imóvel que possa receber esse potencial:

Art. 107. São considerados aptos a transferir o potencial construtivo aqueles imóveis urbanos listados como de interesse histórico, para fins de preservação, desde que não possam exercer no seu lote o potencial construtivo previsto;

Art. 108. São considerados aptos a receber potencial construtivo todos os imóveis urbanos da Zona Central e da Zona Histórica, desde que respeitados os índices máximos previstos pelo regime urbanístico do Plano Diretor.

Art. 109. A transferência do direito de construir deverá ser averbada na matrícula dos imóveis, a transferir e a receber direito de construir.



Art. 110 A transferência do direito de construir pode acontecer entre terrenos de mesma propriedade ou mediante aquisição. O valor do metro quadrado para compra e venda de Direito de Construir deve seguir a Planta Genérica de Valores – PGV.

CAPÍTULO VI - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 111. A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no âmbito do Município de Mariana Pimentel está regulamentada na Lei Municipal nº 1.028, de 22 de novembro de 2022.

Parágrafo único. A Lei Municipal nº 1.028/2022 observa a Lei Federal nº 13.465/2017.

CAPÍTULO VII - DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 112. A assistência técnica em habitação de interesse social – ATHIS tem como objetivo garantir o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia.

Art. 113. Os serviços de assistência técnica devem ser viabilizados via convênios ou parceria entre o ente público responsável e as entidades promotoras de programas de capacitação profissional, residência ou extensão universitária nas áreas de arquitetura, urbanismo ou engenharia.

Art. 114. Os serviços de assistência técnica devem ser custeados por recursos de fundos federais direcionados à habitação de interesse social, por recursos públicos orçamentários ou por recursos privados.

CAPÍTULO VIII - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 115. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é obrigatório para aprovação e licenciamento, obra de construção, ampliação ou modificação, de



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, potencialmente causadores de impacto ao meio ambiente.

Art. 116. São considerados empreendimentos e atividades sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhança:

I - empreendimentos geradores de fluxos significativos de pessoas e veículos, como estações rodoviárias, hospitais, loteamentos, estádios, indústrias de médio e grande porte, garagens de ônibus, feiras de exposições comerciais, tecnológicas e agropecuárias;

II - empreendimentos comerciais acima de 500m², como supermercados e hipermercados, centros de compras e lazer, etc;

III - atividades desenvolvidas causadoras de poluição visual, sonora ou com possíveis emanações químicas e radioativas;

IV - empreendimentos e atividades de grande e médio porte em – ou próximos a – áreas sensíveis, como sítios históricos e locais de interesse ambiental;

V - linhas e torres de alta tensão, transformadores, torres e estações de telefonia celular e rádio;

VI - sistemas de tratamento de esgoto, aterros sanitários, estações de abastecimento de água.

Art. 117. Considera-se, como área de influência para empreendimentos e atividades, os seguintes critérios:

I - nas áreas urbanas, a área de influência deve contemplar todo perímetro urbano;

II - nas áreas rurais, a área de influência deve contemplar um raio de pelo menos 1000m.

Art. 118. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir a análise de impacto sobre as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego, demanda por transporte público e por vagas de estacionamento;

VI - ventilação e iluminação;



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VIII - riscos climáticos;

Parágrafo único. Cada um dos itens relacionados deve ser ilustrado por mapas, fotos e demais recursos visuais que auxiliem na demonstração das vantagens e desvantagens do projeto e das consequências de sua instalação.

Art. 119. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá conter, no mínimo, os itens abaixo:

I - informações sobre o empreendimento/atividade:

a) posição geográfica com clara indicação dos acessos e principais vias da região;

b) atividades previstas, bem como objetivos e justificativas;

c) descrição do projeto e de suas alternativas tecnológicas;

d) áreas, dimensões, volumetria e acabamento da edificação projetada;

e) levantamento planialtimétrico do terreno com locação de recursos hídricos, flora e fauna;

f) mapeamento das redes de água, águas pluviais, luz e telefone no perímetro do empreendimento;

g) indicação de entradas, saídas, geração de viagens e distribuição no sistema viário, acesso a transporte coletivo, infraestrutura das vias de acesso, número de circulação que a via possui.

II - informações sobre a área de influência:

a) delimitação da área de influência e descrição da mesma;

b) levantamento dos usos e volumetria de todos os imóveis e construções existentes;

c) levantamento de ambiente natural (rios, arroios, vegetação, banhados, etc)

indicação do Plano Diretor incidente na área de influência;

d) indicação dos imóveis de interesse do patrimônio cultural na área de vizinhança;

e) caracterização socioeconômica da população residente na área de vizinhança.

III - informações sobre os impactos identificados:

a) identificação e avaliação dos impactos na área de vizinhança durante as fases de construção e operação ou funcionamento e, quando for o caso, de desativação do empreendimento ou atividade contendo destino final do material resultante do movimento de terra; destino final do entulho da obra; existência de arborização e de cobertura vegetal no terreno; produção e nível de ruído.

b) descrição da qualidade ambiental futura da área em comparação com a qualidade atual, discriminando a distribuição dos ônus e benefícios sociais;

c) definição de medidas mitigadoras, corretivas e compensatórias;



d) alinhamento das medidas com a Visão de Futuro, Premissas e Estratégias definidas pelo Plano Diretor para a área de influência.

Parágrafo único. O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) deverá apresentar, de forma resumida e em linguagem acessível, a conclusão do EIV. Cada um dos itens relacionados nos incisos anteriores deve ser ilustrado por mapas, fotos e demais recursos visuais que auxiliem na demonstração das vantagens e desvantagens do projeto e das consequências de sua instalação.

TÍTULO VI - DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA POLÍTICA URBANA

Art. 120. A gestão urbana é responsabilidade do Poder Executivo, pela Câmara Municipal e pela sociedade civil organizada através Conselho Municipal da Cidade (COMCIDADE), que tem por finalidade formular políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, ao qual compete:

Art. 121. O COMCIDADE tem caráter deliberativo no que compete às seguintes atividades:

- I - definir as prioridades da política de desenvolvimento urbano;
- II - estudar, propor, revisar e aprovar o Plano Diretor Municipal;
- III - zelar pela aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano;
- IV - acompanhar, avaliar e monitorar a aplicação do Plano Diretor Municipal;
- V - apreciar e aprovar Estudo de Impacto de Vizinhança;
- VI - apreciar e aprovar Grandes Projetos de Impacto;
- VII - desenvolver e aprovar planos, projetos de lei e programas de desenvolvimento urbano de iniciativa popular;
- VIII - elaborar e aprovar o seu regimento interno;
- IX - apreciar e aprovar a proposta orçamentária para compor o orçamento municipal;
- X - aprovar a concessão de benefícios estipulados pelo Plano Diretor;
- XI - estudar, planejar e definir programas prioritários de desenvolvimento urbano
- XII - zelar pela integração de políticas setoriais que tenham relação com o desenvolvimento urbano ambiental do Município;
- XIII - monitorar e fiscalizar a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade;



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

XIV - analisar e aprovar projetos de parcelamento do solo e de edificações para Zona Institucional e Zona Verde, garantindo que as características das zonas sejam mantidas e os objetivos contemplados (conforme quadro de zonas urbanas).

CAPÍTULO I - DA COMPOSIÇÃO DO COMCIDADE

Art. 122. A Composição do COMCIDADE é tripartite: uma parte composta por representantes do executivo, uma parte por representantes associações e entidades não governamentais, e uma parte por representantes de moradores, de modo que, a direta participação dos moradores no sistema de gestão municipal é garantida através de suas associações e entidades representativas e através das Regiões de Planejamento.

Art. 123. O COMCIDADE compõe-se de 12 (doze) membros titulares e seus suplentes, designados pelo Prefeito, com renovação bienal e a seguinte composição:

I - 4 (quatro) representantes de entidades governamentais que tratem de matéria afim, assim distribuídos:

- a) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Governança;
- b) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras;
- b) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Agricultura;
- d) 01 (um) representante do cargo de Arquiteto e Urbanista do Município.

II - 4 (quatro) representantes de entidades não governamentais, e associações e moradores e seus suplentes, com 02 (dois) suplentes por conselheiro.

III - 04 (quatro) representantes da comunidade, 01 (um) por cada Unidade Territorial de Planejamento – UTP. Neste caso, 2 (dois) suplentes por conselheiro).

Art. 124. As representações das entidades não-governamentais, deverão ser alteradas em dois fóruns específicos a serem realizados por ocasião da renovação do conselho, observadas as seguintes proporções:

- I - 02 (dois) representantes para entidades não-governamentais
- II - 02 (dois) representantes para associações de moradores.

Parágrafo único. Nestes fóruns serão habilitadas as entidades e associações que decidirão por voto da maioria aquelas que irão compor o conselho para a seguinte gestão.

Art. 125. Cada Unidade Territorial de Planejamento deve constituir o seu Fórum de Delegados, composto por até 20 representantes e suplentes:



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

I - a escolha dos representantes das UTP (Conselheiros e Delegados) será realizada nas respectivas regiões, através de convocação de plenárias da comunidade. Os participantes deverão comprovar residência na UTP.

II - a atribuição dos Delegados dar suporte à tomada de decisão dos Conselheiros representantes da sua respectiva UTP.

Parágrafo único. O regimento interno dos Fóruns de Delegados deve ser elaborado pelo COMCIDADE.

CAPÍTULO II - DAS UNIDADES TERRITORIAIS DE PLANEJAMENTO – UTP

Art. 126. As Unidades Territoriais de Planejamento – UTP são unidades de divisão territorial para fins de descentralização da gestão participativa do desenvolvimento municipal.

Parágrafo único. As unidades estão no Anexo IX.

TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 127. Cria o art. 39-A no Código Tributário Municipal, Lei Complementar nº 02/2021:

Art. 39-A. A título de estratégia de preservação do Patrimônio Histórico, as edificações listadas estão aptas para receber isenção de IPTU mediante as seguintes contrapartidas:

I - destinar uso compatível com o regime de usos e atividades para a zona na qual a edificação se enquadra;

II - manter a edificação com suas características arquitetônicas preservadas (conforme critérios previamente listados);

III - mantendo as condições de habitabilidade e salubridade necessárias para o desenvolvimento da atividade;

IV a inclusão de novas edificações na lista de bens históricos do Município pode ser feita mediante apresentação de comprovação de interesse histórico e/ou análise do arquiteto da Prefeitura.



Município de Mariana Pimentel
PODER EXECUTIVO
Estado do Rio Grande do Sul

Art. 128. O Poder Executivo regulamentará por decreto ou instrução normativa a presente Lei, cujo conteúdo guardará o restrito alcance.

Art. 129. Revogam-se todas as Leis Municipais anteriores que disponham sobre a matéria regulada nesta Lei, a partir da vigência legal desse total ou parcialmente, em especial, a Lei Municipal nº498, de 24 de maio de 2007, e Decretos que regulamentem as leis revogadas.

Art. 130. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.